

## **Imóveis de 2 dormitórios lideram lançamentos e vendas na Baixada Santista**

A Baixada Santista apresentou, nos últimos 12 meses, estabilidade no número de lançamentos de imóveis novos, segundo levantamento do Secovi-SP (Sindicato da Habitação). Entre março de 2012 e março de 2013, foram lançados 5.686 imóveis nos municípios de Santos, Praia Grande, Guarujá e São Vicente, contra 5.665 unidades em igual período do ano anterior.

A Região Metropolitana da Baixada Santista é a terceira maior do Estado em termos populacionais, atingindo 1,7 milhão de moradores fixos em 2010. Nos períodos de férias, acolhe igual número de pessoas, que se instalam na quase totalidade de seus municípios.

O Estudo do Mercado Imobiliário da região foi elaborado pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, em parceria com a empresa Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda., para quantificar e medir o desempenho de comercialização de residências novas em condomínios na região.

O levantamento mostrou que os lançamentos nesses 12 meses foram distribuídos conforme a tabela:

1 Dormitório: 1.166 unidades lançadas (20,5%)  
1 Dorm. Econômico: 158 unidades lançadas ( 2,8%)  
2 Dormitórios: 2.790 unidades lançadas (49,1%)  
2 Dorm. Econômico: 284 unidades lançadas (5,0%)  
3 Dormitórios: 1.273 unidades lançadas (22,4%)  
4 Dormitórios: 15 unidades lançadas (0,3%)  
Total: 5.686 unidades

### **Lançamentos acumulados – mar/10 a mar/13**

Considerando-se os dados acumulados de março de 2010 a março de 2013, nos municípios de Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande, o número de lançamentos é de 15.856 unidades.

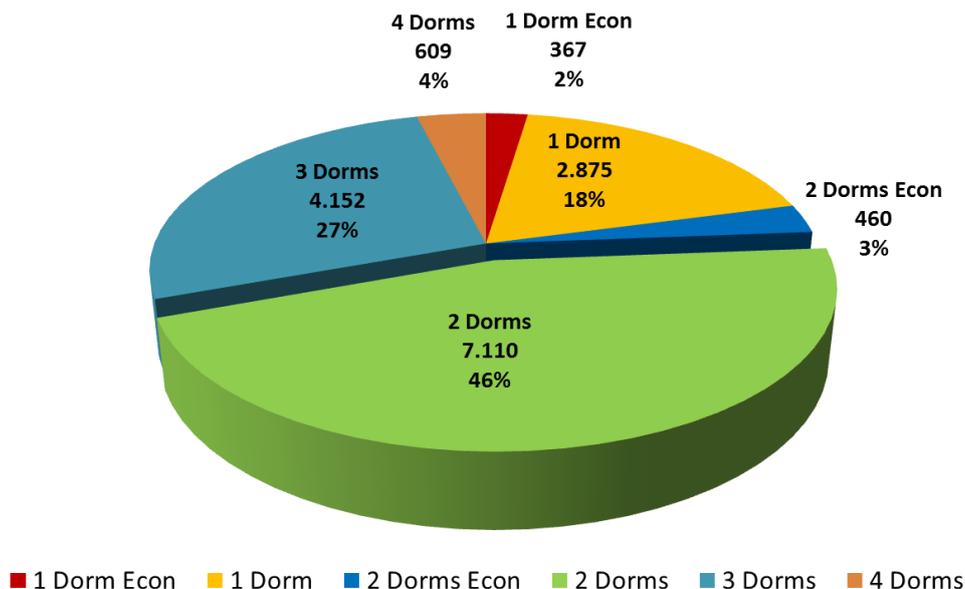
O segmento tradicional de 2 dormitórios tem a maior participação na oferta, com 45,6% do mercado (7.227 unidades), seguido pelo de 3 dormitórios, com 26,7% (4.237 unidades). O segmento de 1 dormitório teve 18,2% dos lançamentos (2.878 unidades), o de 4 dormitórios teve 4,2% (673 unidades), o segmento econômico de 2 dormitórios teve 3% (474 unidades) e o segmento econômico de 1 dormitório teve 2,3% (367 unidades).

Do total de lançamentos, a maioria é de empreendimentos verticais, perfazendo 98,2% dos lançamentos, com 15.573 unidades, contra 283 unidades horizontais (1,8%).

### Imóveis Verticais

Entre os 15.573 imóveis verticais lançados na região durante os 36 meses, o segmento tradicional de 2 dormitórios também foi o predominante, com 7.110 unidades (45,7%).

#### Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



\* Santos, Praia Grande, Guarujá e São Vicente

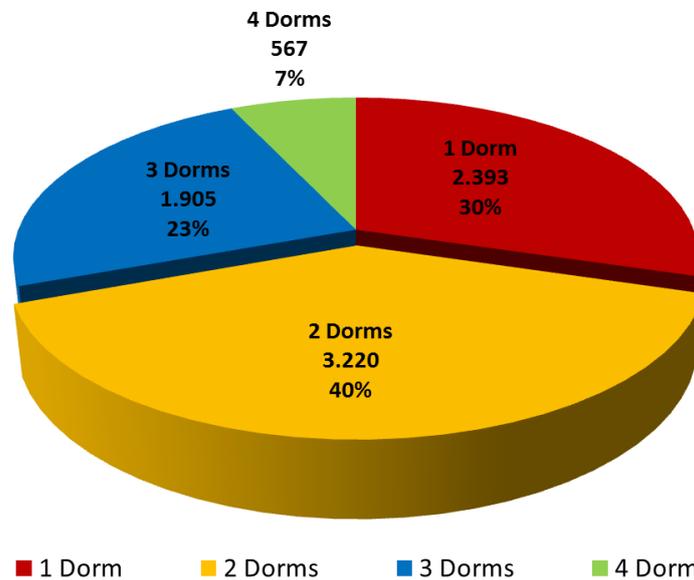
**Total: 15.573 unidades**

A cidade com o maior número de lançamentos verticais foi Santos, com 8.085 unidades. O município de Praia Grande ficou em segundo lugar, com 6.105 unidades; seguido pelo Guarujá, com 936 imóveis, e de São Vicente, com 447 unidades.

MUNICÍPIO	Total lançado nos últimos 36 meses	Média de Lançamentos por ano
Santos	8.085	2.695
Praia Grande	6.105	2.035
Guarujá	936	312
São Vicente	447	149
<b>TOTAL</b>	<b>15.573</b>	<b>5.191</b>

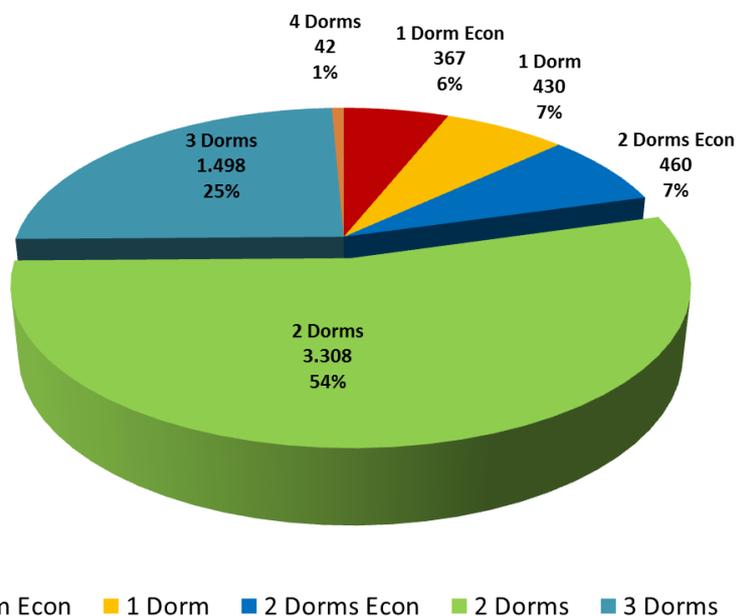
MUNICÍPIO	Total lançado nos últimos 36 meses	Média de Lançamentos por ano
São Paulo (mar/2010 a fev/2013)	104.425	34.808

### Santos - Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



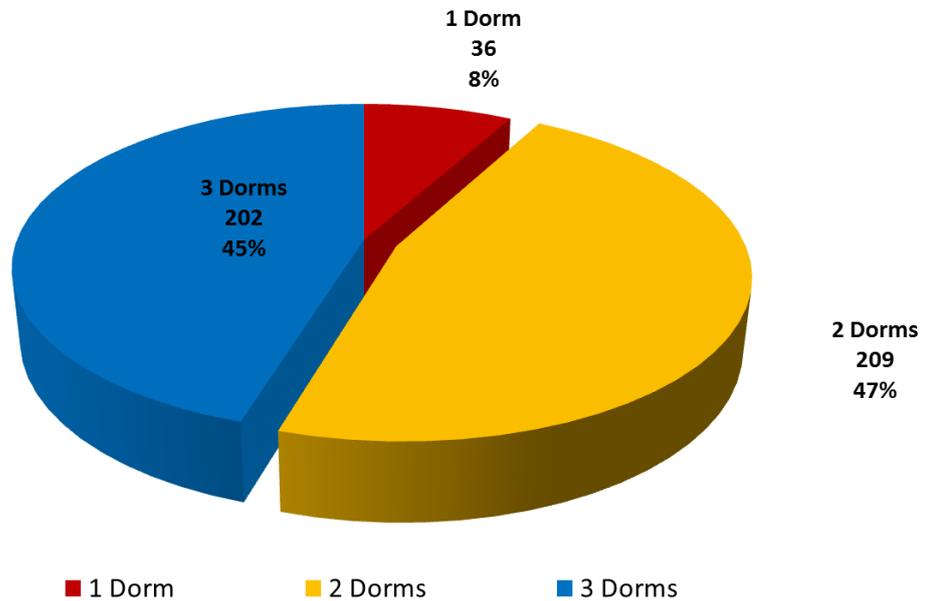
**Total: 8.085 unidades**

### Praia Grande - Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



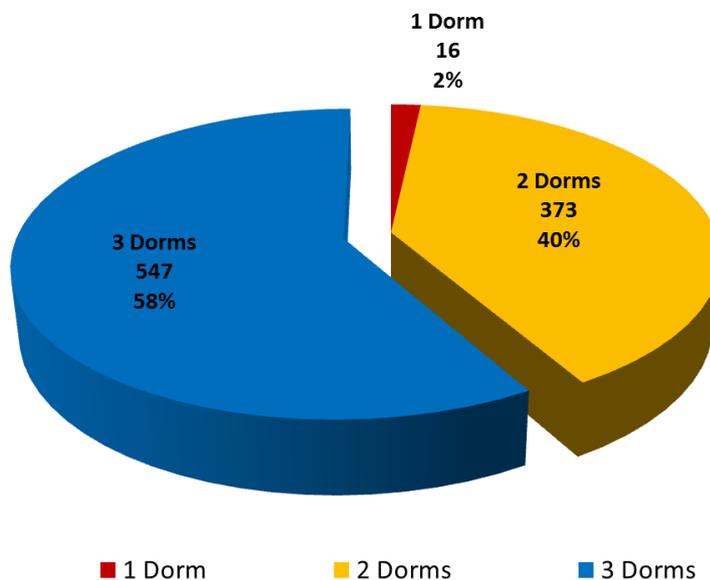
**Total: 6.105 unidades**

### São Vicente - Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



**Total: 447 unidades**

### Guarujá - Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



**Total: 936 unidades**

## Performance de vendas

### Comercialização por Produto

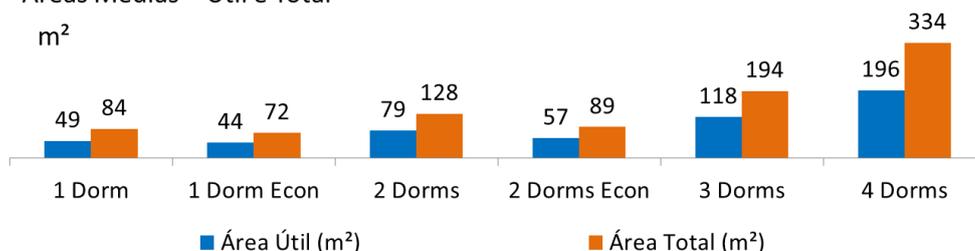
Na análise de comercialização por tipo de imóvel, nota-se que o segmento tradicional de 2 dormitórios foi o mais significativo, com 7.110 unidades lançadas e 3.937 comercializações. No entanto, considerando-se a melhor performance de vendas, destaca-se o segmento tradicional de 1 dormitório, com 74,7% das unidades vendidas (2.148 comercializações, entre os 2.875 lançamentos).

### Comercialização por tamanho

Os imóveis de 46m<sup>2</sup> a 65m<sup>2</sup> tiveram o maior número de lançamentos e vendas, com 4.438 unidades e 2.913 unidades, respectivamente.

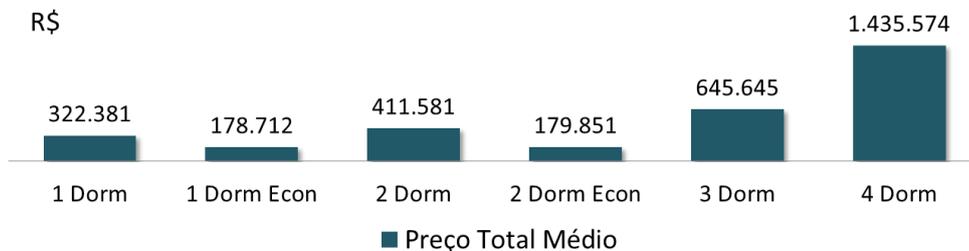
O gráfico abaixo apresenta as metragens e o preço total médio praticado pelo mercado em estudo.

Áreas Médias – Útil e Total  
m<sup>2</sup>



Preço Total Médio-Preço Fechado

R\$



### Comercialização por preço de venda

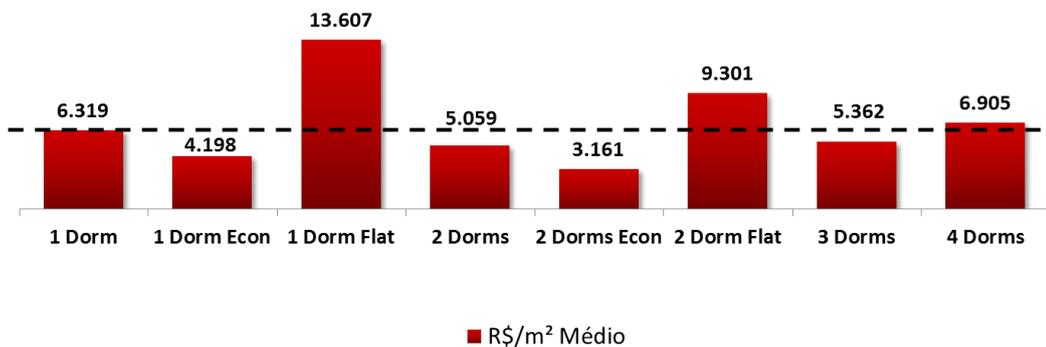
As unidades de R\$ 190 mil a R\$ 350 mil tiveram os números mais representativos de lançamentos e vendas na região, com 4.278 e 2.462 unidades, respectivamente.

### Preço por m<sup>2</sup> praticado

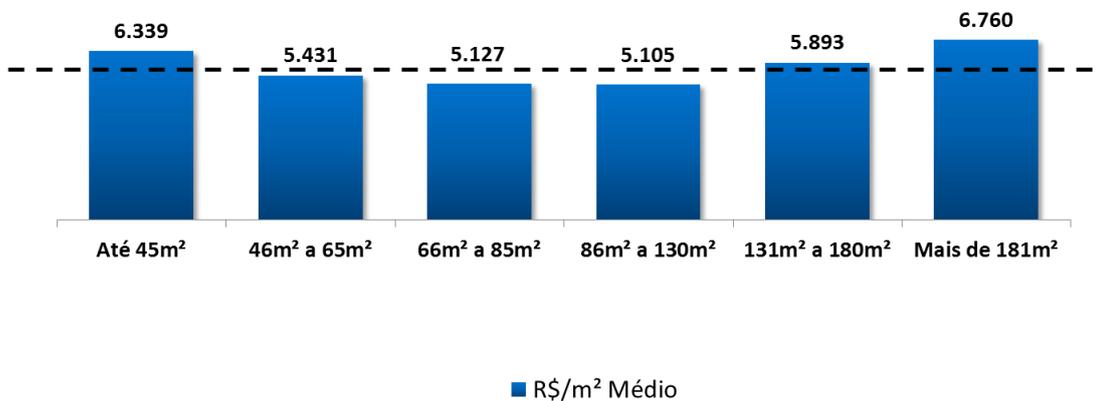
O valor médio do m<sup>2</sup> na região, no período, ficou em:

- 1 dormitório econômico: R\$ 4.198,00
- 1 dormitório padrão: R\$ 6.319,00
- 1 dormitório flat: R\$ 13.607,00
- 2 dormitórios econômico: R\$ 3.161,00
- 2 dormitórios padrão: R\$ 5.059,00
- 2 dormitórios flat: R\$ 9.301,00
- 3 dormitórios: R\$ 5.362,00
- 4 dormitórios: R\$ 6.905,00

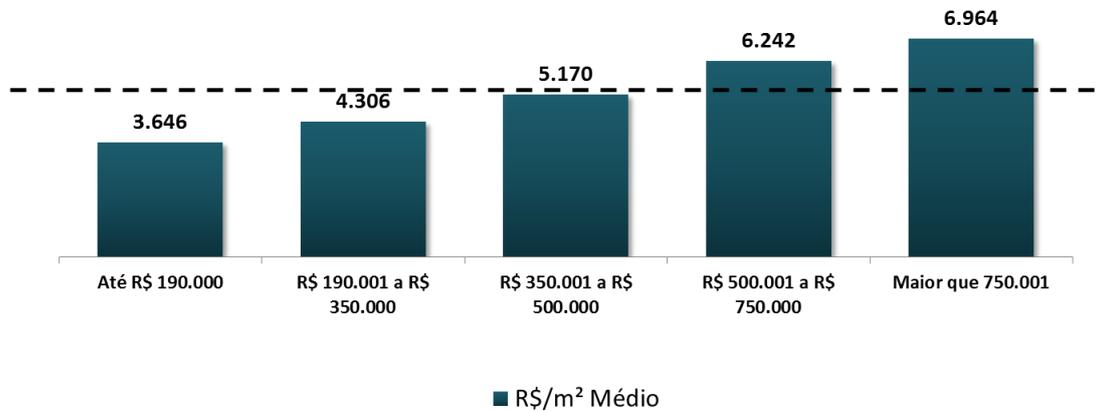
### Preço médio do m<sup>2</sup> - por Tipologia



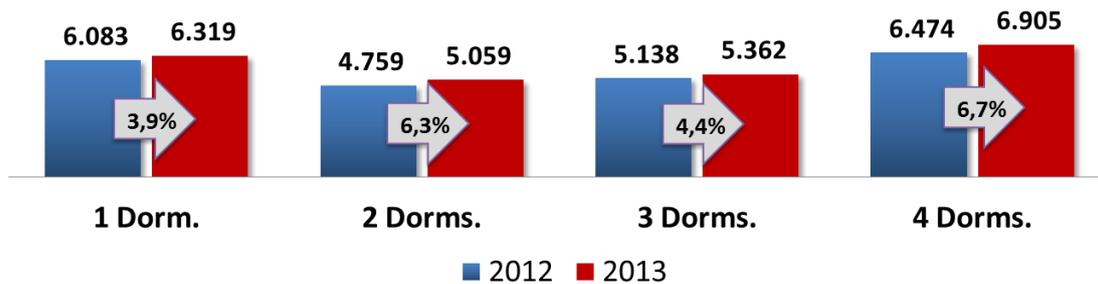
### Preço médio do m<sup>2</sup> - por Tamanho



### Preço médio do m<sup>2</sup> - por Preço de Venda



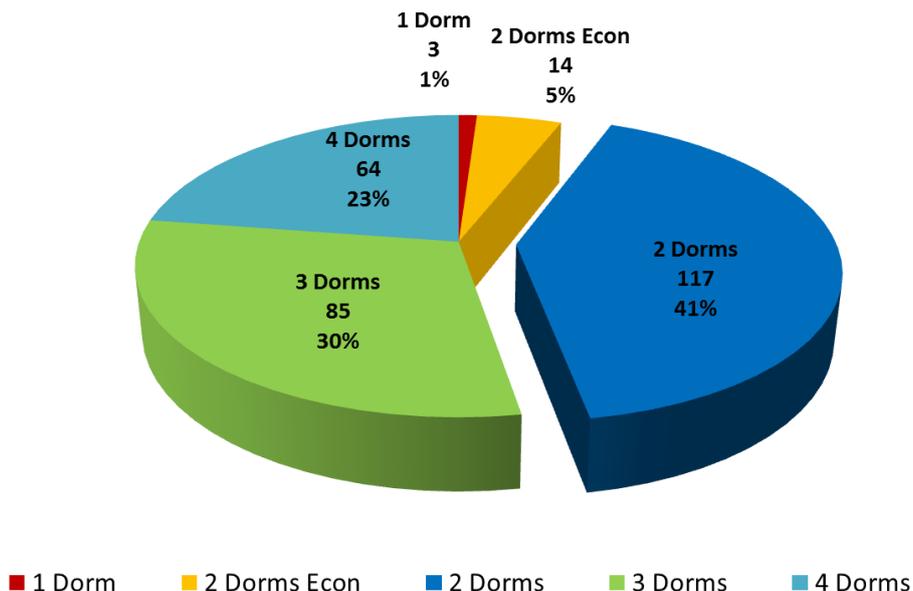
### Varição do Preço Médio por M<sup>2</sup>



### Imóveis Horizontais

Os empreendimentos horizontais corresponderam a apenas 1,78% dos lançamentos (283 unidades). O segmento de 2 dormitórios perfaz a maior participação na oferta neste mercado, com 41,3% dos lançamentos (117 unidades), seguido pelo de 3 dormitórios, com 30% (85 unidades).

### Participação nas Unidades Lançadas por Dormitórios



### **Imóveis econômicos**

O programa Minha Casa, Minha Vida influenciou o mercado imobiliário no País inteiro, criando um novo segmento chamado de “imóveis econômicos”, que são as unidades com faixa de preço de até R\$ 190.000,00, para os municípios onde foi feito o levantamento. Os imóveis enquadrados nesta faixa do programa contam com subsídios que permitem à população de menor renda adquirir um imóvel próprio.